

динки з різними конструктивними особливостями, різним рівнем благоустрою, фізичного та морального зносу. Враховуючи великий спектр техніко-економічних характеристик, можна вважати, що ці норми корисно впроваджувати у всіх великих та середніх містах України.

Отримано 29.09.2000

УДК 69.003 : 658.53

Н.И.ДЕГТЯРЕВ

Харьковское городское бюро технической инвентаризации

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТАРИФОВ ПРИ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКЕ ЖИЛИЩА

Рассматриваются методические особенности обоснования цен на проведение экспертной оценки жилища. Приводятся расчеты трудозатрат по отдельным операциям. Определяются условия использования самофотографий рабочего дня.

Формирование вторичного рынка жилья предполагает проведение квалифицированной экспертной оценки самых разных квартир. В связи с этим является необходимой разработка специальной методики экспертной оценки жилищ.

Как известно, изучение содержания труда и использования рабочего времени осуществляется путем выполнения индивидуальных и групповых фотографий рабочего дня, фотографий методом моментных наблюдений, самофотографий, анкетного опроса. Каждый из этих методов включает три этапа работы:

- 1) подготовка к наблюдению;
- 2) процесс наблюдения;
- 3) обработка полученных результатов и их анализ.

Самым распространенным методом является индивидуальная фотография рабочего времени, с помощью которой выявляются и изучаются все без исключения затраты определенного промежутка рабочего времени. Для получения средних данных о фактической загрузке работников фотография рабочего времени проводится в течение хотя бы двух дней.

Получить данные об использовании рабочего времени большой группой работников наиболее эффективно можно с помощью фотографий методом моментных наблюдений (ММН), которые представляют собой большое число коротких наблюдений, случайных по времени и внезапных для объекта наблюдения. Это позволяет получить удельный вес различных затрат и потерь рабочего времени с заранее обусловленной точностью результатов. Изучение затрат рабочего времени с помощью ММН должно проводиться в тот же период времени,

что и методом индивидуальных фотографий. Это дает возможность получить более точные данные об использовании рабочего времени.

Выполнение индивидуальной фотографии рабочего дня является трудоемким процессом и требует привлечения большого числа наблюдателей. Более рациональным способом является сочетание проведения фотографий методом моментных наблюдений с выборочной фотографией рабочего дня ограниченного числа исполнителей. Это дает возможность проверить достоверность результатов фотографий ММН.

Для комплексного изучения трудозатрат и систематизации результатов исследования сначала разрабатывают классификатор затрат рабочего времени, который группируют следующим образом:

- а) подготовительно-заключительное время;
- б) работы по оформлению приватизационных документов;
- в) вспомогательное время;
- г) потери рабочего времени;
- д) перерывы.

Для проведения фотографий методом моментных наблюдений составляют маршрут обхода рабочих мест и рассчитывают следующие исходные данные:

- 1) необходимое количество наблюдений (n)

$$n = \frac{2(d - K) \cdot 100^2}{K \cdot 2}, \quad (1)$$

где 2 – для условий стабильного производства (3 – для условий нестабильного производства); K – удельный вес каждого элемента затрат; d – величина ошибки наблюдения;

- 2) наблюдаемая группа N (чел.);
- 3) требуемое количество обходов:

$$m = n / N;$$

- 4) время одного обхода:

$$t = T / m,$$

где T – дневной фонд рабочего времени (мин.).

Изучение затрат рабочего времени методом индивидуальной фотографии осуществляют путем последовательной фиксации всех элементов затрат рабочего времени. При проведении фотографии методом моментных наблюдений наблюдатель через расчетные промежутки времени обходит отдел и в специальной форме проставляет время наблюдения в строке, которая характеризует соответствующую работу или вид перерыва в работе.

Определение степени рациональности использования рабочего времени проводят путем расчета фактической структуры затрат рабочего времени. Удельный вес каждого элемента и группы затрат K в общем бюджете рабочего времени находят по формуле

$$K = \frac{Z_i \cdot 100}{T}, \quad (2)$$

где Z_i – фактические затраты рабочего времени на i -й элемент (группу) работ, потерь или перерывов; T – бюджет рабочего времени.

Наблюдательный лист фотографии рабочего дня предусматривает сводку полученных данных по каждому работнику. Результаты этой первичной обработки используют для сводки фотографии рабочего дня по организации.

При обработке данных фотографии методом моментных наблюдений подсчитывают человеко-моменты по элементам затрат рабочего времени и определяют удельный вес каждого элемента затрат в общем балансе рабочего времени, так как по законам математической статистики количество наблюдений, приходящихся на тот или иной элемент, приблизительно соответствует затраченному на него времени.

Результаты обработки сводят в таблицу.

Нормы оперативного времени по экспертной оценке жилищ

№ п/п	Наименование работ	Норма оперативного времени, час ^{*)}
1	Получение у инженера дела; работа с делом; подбор аналога в компьютере.	0,95
2	Заполнение исходных данных; описание местоположения и строительных характеристик объекта; описание дефектов и определение физического износа объекта; подбор строительного аналога в УПВС.	2,16
3	Выполнение расчета методом затрат; расчет методом потенциальной доходности; расчет методом аналогов.	4,13
4	Работа с картой города; заполнение паспорта объекта; печать ксерокопий; печать отчета и заключения; разбор по копиям и оформление отчета; утверждение отчета (подпись у директора, согласование с заказчиком, регистрация).	2,28
5	Расчет улучшений; сравнение результатов расчетов и выбор оптимального метода. Сдача отчета в архив и заказчику.	2,15
ИТОГО		11,67

*) Затраты времени являются условными.

Так как объекты обследования находятся в разных точках города, затраты времени на поездки к этим объектам должны нормироваться отдельно.

С целью унификации затрат времени на транспортные поездки устанавливают несколько зон. Условно примем четыре таких зоны.

На основании группировки фотографий рабочего дня и обработки данных хронометража о затратах времени на поездки в разные зоны города получаем, что среднее время поездки на объект с учетом обследования и составления акта равно:

I зона – 1 час 10 мин.,

II зона – 1 час 35 мин.,

III зона – 2 часа 25 мин.,

IV зона – 2 часа 56 мин.

Указанные затраты времени представляют собой оперативную работу. Для получения полной нормы нужно учесть подготовительно-заключительную работу, обслуживание рабочего места, отдых и личные надобности, нерегламентированные перерывы.

Общее количество моментов наблюдений – 756. Структура этих наблюдений следующая:

подготовительно-заключительное время – 74 (9,8%),

оперативные работы – 590 (78%),

обслуживание рабочего места – 41 (5,4%),

отдых и личные надобности – 18 (2,4%),

нерегламентированные перерывы – 5 (0,7%),

непроизводительные и случайные работы – 28 (3,7%).

Таким образом, удельный вес оперативной работы составляет 78%.

С учетом этого нормы на транспортные поездки на обследуемые объекты должны быть следующие:

$$\text{I зона} - \frac{70 \text{ мин.}}{0,78} = 90 \text{ мин. (принимается 1,5 час);}$$

$$\text{II зона} - \frac{95 \text{ мин.}}{0,78} = 122 \text{ мин. (принимается 2 часа);}$$

$$\text{III зона} - \frac{145 \text{ мин.}}{0,78} = 186 \text{ мин. (принимается 3 часа);}$$

$$\text{IV зона} - \frac{176 \text{ мин.}}{0,78} = 226 \text{ мин. (принимается 4 часа).}$$

На основе полученных данных определяем средние затраты на поездки экспертов.

При равномерном распределении обследуемых объектов по городу средние затраты времени на поездки принимаем равными:

$$\frac{1,5 + 2 + 3 + 4}{4} = 2,62 \text{ ч.}$$

Средняя часовая оплата труда оценщиков:

$$66,2 \times 3,55 = 2 \text{ грн. 35 коп.,}$$

где 66,2 – действующая часовая тарифная ставка, исходя из минимальной зарплаты, установленная с 1.07.2000г.; 3,55 – тарифный коэффициент для специалистов соответствующего разряда.

Оплата труда за время поездки эксперта:

$$2,62 \text{ ч.} \times 2 \text{ грн. 35 коп.} = 6 \text{ грн. 16 коп.}$$

Начисления на зарплату:

$$6,16 \text{ ч.} \times 0,375 = 2 \text{ грн. 31 коп.}$$

Сумма накладных расходов:

$$(6 \text{ грн. 16 коп.} + 2 \text{ грн. 31 коп.}) \times 2,85 = 24 \text{ грн. 14 коп.,}$$

где 2,85 – норма накладных расходов.

Общая сумма затрат:

$$6 \text{ грн. 16 коп.} + 2 \text{ грн. 31 коп.} + 24 \text{ грн. 14 коп.} = 32 \text{ грн. 61 коп.}$$

Далее устанавливаем стоимость непосредственного проведения экспертной оценки.

Согласно таблице общее постоянное оперативное время выполнения работ по оценке одной квартиры составляет 11,67 часа. С учетом принятой структуры баланса времени оперативная работа равна 78,0%. Следовательно, норма времени на постоянные трудозатраты:

$$N_{\text{вр}} = \frac{11,67 \cdot 100\%}{78\%} = 14,96 \text{ ч.}$$

Расчетная часовая тарифная ставка, исходя из минимальной зарплаты, установленной Правительством Украины для предприятий и организаций всех форм собственности, с 1 июля 2000 г. равна:

$$118 \text{ грн.} : 178 \text{ ч.} = 66,2 \text{ коп.}$$

Средняя часовая оплата труда специалистов, проводящих оценку жилищ,

$$66,2 \times 3,55 = 2 \text{ грн. 35 коп.,}$$

где 3,55 – тарифный коэффициент для специалистов.

На основании значений трудозатрат и часовой оплаты экспертов фонд оплаты труда:

$$14,96 \text{ ч.} \times 2 \text{ грн. 35 коп.} = 35 \text{ грн. 16 коп.}$$

С учетом действующего законодательства начисления на зарплату составят 37,5 % (из них отчисления в Пенсионный фонд – 32 %, Фонд содействия занятости на случай безработицы – 1,5%, Фонд социального страхования – 4,0%).

$$\frac{35 \text{ грн. 16 коп.} \cdot 37,5\%}{100\%} = 13 \text{ грн. 00 коп.}$$

Кроме зарплаты производственного персонала и начислений на нее в стоимость оценки необходимо пропорционально включить: административно-управленческие расходы, затраты на материалы, командировки, аренду и текущее содержание помещений, оплату коммунальных услуг, электроэнергии, услуг связи, банка, обслуживание ПЭВМ, износ малоценных и быстроизнашивающихся предметов, амортизационные отчисления, коммунальный налог, ремонт основных фондов в размере 5% их остаточной стоимости на начало года, охрану помещений, отчисления в инновационный фонд, налог на землю и т.п.

Перечисленные расходы называют накладными, на практике они могут быть определены по формуле

$$H_p = \frac{P_{\text{пр}}}{Z_{\text{пр}}} \cdot 100\%,$$

где H_p – процент накладных расходов к зарплате производственного персонала, %; $P_{\text{пр}}$ – прочие расходы, грн.; $Z_{\text{пр}}$ – зарплата производственного персонала, грн.

Процент накладных расходов определяем аналогично. По данным сметы $P_{\text{пр}} = 50,0$ тыс.грн., $Z_{\text{пр}} = 200,0$ тыс.грн.

$$H_p = \frac{50,0}{200,0} \cdot 100\% = 25\%$$

(или коэффициент накладных расходов $K_{\text{нр}} = 0,25$).

В нашем случае абсолютная сумма накладных расходов составит:

$$(35 \text{ грн. 16 коп.} + 13 \text{ грн. 00 коп.}) \times 0,25 = 12 \text{ грн. 04 коп.}$$

Общая сумма затрат:

$$35 \text{ грн. 16 коп.} + 13 \text{ грн. 00 коп.} + 12 \text{ грн. 04 коп.} = 60 \text{ грн. 20 коп.}$$

Если плановую рентабельность принять 10%, а НДС – 20%, то цена экспертной оценки одного объекта:

$$(60 \text{ грн. 20 коп.} + 32 \text{ грн. 61 коп.}) \times 1,1 \times 1,2 = 122 \text{ грн. 50 коп.}$$

Отметим, что для каждого города результат будет разным, однако расчеты по изложенной выше методике позволят заказчикам для проведения экспертной оценки квартир получить исчерпывающее обоснование той цены, по которой он должен оплачивать услуги оценщиков.

Получено 23.10.2000

ББК 65.9(2)29

Д.В.КОСТЮК

Издательско-консалтинговая корпорация "Фактор", г.Харьков

К ВОПРОСУ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ

Рассматривается вопрос об определении справедливой стоимости производственных запасов.

Реформа бухгалтерского учета, начавшаяся с вступлением в силу Закона Украины "О бухгалтерском учете и финансовой отчетности в Украине" от 16.07.99г. №996-XIV и целого ряда положений (стандартов) бухгалтерского учета, изменила не только план счетов бухгалтерского учета и их корреспонденцию, но и само отношение к бухгалтерскому учету, к которому возвращается аналитически-управленческая функция. Реформа дает бухгалтеру значительную свободу действий, одновременно повышая его ответственность. Подтверждением этого является то, что при осуществлении некоторых операций применяется такое понятие, как "справедливая стоимость". В частности, при выполнении товарообменных (бартерных) сделок справедливой стоимостью обмениваемых запасов является ключевым понятием: исходя из ее величины, устанавливается доход от проведенной сделки, а также первоначальная стоимость полученных запасов.

Важность определения величины справедливой стоимости очевидна – при ее неправильном определении искажается не только финансовая, но и налоговая отчетность, что может повлечь за собой искажение суммы валовых расходов (путем осуществления расчета прироста (убыли) остатков товарно-материальных ценностей) и стать причиной недоимки по налогу на прибыль.

Общее определение справедливой стоимости можно найти в пункте 4 П(С)БУ 19 "Объединение предприятий", утвержденного приказом Министерства финансов Украины от 07.07.99г. №163 (далее по тексту – ПБУ 19). Согласно этому пункту справедливой стоимостью – это сумма, по которой может быть осуществлен обмен актива в ре-